

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN TINGKAT SUKU BUNGA
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI
BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**



Oleh:

DEWI WULANDARI

NPM : 16.1.02.10743

Program Studi: Manajemen

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA SURABAYA

(STIESIA)

2020

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN TINGKAT SUKU BUNGA
TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI
BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

**Skripsi Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi: Manajemen
Konsentrasi: Manajemen Keuangan**

Oleh:

DEWI WULANDARI

NPM : 16.1.02.10743

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA SURABAYA
(STIESIA)**

2020

**PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN
TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
PADA PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE
DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)**

Dipersiapkan dan Disusun oleh :

**DEWI WULANDARI
NPM : 16.1.02.10743**

**Telah dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada tanggal 5 Mei 2020**

Susunan Tim Penguji :

**Ketua : Dr. Suhermin, S.E., M.M.
Anggota : 1. Dr. Ir. Imam Hidayat, M.M.
2. Dra. Ec. Sri Utiyati, M.M.**

**Dinyatakan Memenuhi Syarat dan Diterima
Oleh :**

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi S1 Manajemen


Dr. Ir. Imam Hidayat, M.M.


Dr. Suwitho, M.Si

Ketua STIESIA




Dr. Nur Fadjrih Asyik, S.E., M.Si., Ak., CA.

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : DEWI WULANDARI

NPM : 16.1.02.10743

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI) dan diajukan pada tanggal 5 Mei 2020, adalah hasil karya saya.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin, atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan kepada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut diatas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian hari terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya batal saya terima.

Surabaya, 5 Mei 2020

Yang membuat pernyataan,



Dewi Wulandari

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. MAHASISWA

Nama : Dewi Wulandari
NPM : 16.1.02.10743
Program Studi : Manajemen
Tempat/Tanggal Lahir : Jombang, 03 Mei 1998
Agama : Islam
Jumlah Saudara/Anak ke : 2/1
Alamat Rumah : Jl. Putat Gede Timur IV No. 49, Surabaya
Status : Belum Menikah

B. ORANG TUA

Nama : Sunardi
Alamat Rumah : Jl. Putat Gede Timur IV No. 49, Surabaya
Alamat Kantor : Jl. Berbek Industri I No. 23, Sidoarjo
Pekerjaan/Jabatan : Karyawan Swasta

C. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamat SD di SDN Putat Gede Barat II Surabaya tahun 2010
2. Tamat SLTP di SMPN 34 Surabaya tahun 2013
3. Tamat SLTA di SMK Gema 45 Surabaya tahun 2016
4. Pendidikan Tinggi (PT)

Nama PT	Tempat	Semester	Tahun	Keterangan
STIESIA	Surabaya	I-VII	2016-2020	-

D. RIWAYAT PEKERJAAN

Tahun	Bekerja di	Pangkat/Golongan	Jabatan
-	-	-	-

Dibuat dengan sebenarnya

Dewi Wulandari

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas hidayat dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PENGARUH STRUKTUR MODAL, UKURAN PERUSAHAAN, DAN TINGKAT SUKU BUNGA TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA PERUSAHAAN *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)”** dengan baik.

Penyusunan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Nur Fadrijh Asyik S.E., M.Si., Ak., CA., selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
2. Bapak Dr. Suwitho, M.Si., selaku Ketua Program Studi Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
3. Bapak Novianto Eko Nugroho, S.E., M.PSDM., selaku dosen wali yang telah banyak membantu dalam memberikan pengarahan pada setiap perwalian berlangsung.
4. Bapak Dr. Ir. Imam Hidayat, M.M., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan banyak waktunya dalam membimbing dan memberi petunjuk dengan sabar serta tegas untuk terselesaikannya skripsi ini.

5. Bapak Dr. Bambang Hadi Santoso , S.E., M.Si., Ketua Galeri Investasi Bursa Efek Indonesia STIESIA Surabaya beserta staff yang telah memberikan ijin dan kesempatan untuk mengadakan penelitian serta memberikan informasi yang dibutuhkan sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Bapak dan Ibu dosen, serta para staff STIESIA Surabaya yang telah memberikan banyak bekal ilmu dan teladan yang berarti selama kegiatan perkuliahan berlangsung.
7. Kepada kedua orang tua Sunardi dan Nur Lailis Sa'adah yang selama ini memberikan bantuan kepada penulis dalam menempuh pendidikan baik secara moril maupun materil.
8. Teman-teman SM-3 tahun 2016 yang selalu bersama-sama belajar dan memberi kesan selama perkuliahan.
9. Kepada teman terbaik saya Imara Septynur T., Bayu Aji S., Esse Fauziah D., Dwi Santika R., Citra Kusuma A.P., yang selalu bersama dalam suka maupun duka, saling berbagi ilmu, dan memberi semangat selama menempuh pendidikan dan menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada alumni HIMA Manajemen STIESIA Septia Nafilah, Rizky Annisa, Siti Lutfiani yang membimbing dengan sabar dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman bimbingan saya Ulandari, Nita, Syavira yang selalu bersama berbagi ilmu, memberi semangat dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan selama proses penulisan skripsi ini saya ucapkan terima kasih.

Dalam penyusunan ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kerendahan hati pembaca untuk memberikan kritik dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini memberikan wawasan dan pengetahuan bagi para pembaca.

Surabaya, 5 Mei 2020

Dewi Wulandari



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR SKRIPSI	i
HALAMAN SAMPUL DALAM SKRIPSI	ii
HALAMAN JUDUL SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PEGUJI.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACT.....	xvi
BAB 1: PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.4.1 Manfaat Praktis	6
1.4.2 Manfaat Teoritis.....	7
1.4.3 Manfaat Kebijakan.....	7
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	7
BAB 2: TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS	8
2.1 Tinjauan Teoritis	8
2.1.1 Nilai Perusahaan	8
2.1.2 Struktur Modal.....	9
2.1.3 Ukuran Perusahaan	15
2.1.4 Tingkat Suku Bunga	18

2.2 Penelitian Terdahulu	21
2.3 Rerangka Pemikiran	23
2.4 Pengembangan Hipotesis	24
BAB 3: METODE PENELITIAN.....	26
3.1 Jenis Penelitian dan Gambaran Populasi Penelitian.....	26
3.2 Teknik Pengambilan Sampel.....	27
3.3 Teknik Pengumpulan Data	28
3.4 Variabel dan Definisi Operasional Variabel	29
3.5 Teknik Analisa Data.....	31
3.5.1 Analisis Regresi Linear Berganda	31
3.5.2 Uji Asumsi Klasik.....	32
3.5.3 Uji Kelayakan Model.....	35
3.5.4 Pengujian Hipotesis	36
BAB 4: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
4.1 Hasil Penelitian	37
4.1.1 Sejarah Singkat Bursa Efek Indonesia.....	37
4.1.2 Gambaran Umum Perusahaan Property dan Real Estate.....	38
4.1.3 Perhitungan Variabel Penelitian	40
4.1.4 Analisis Regresi Linear Berganda	44
4.1.5 Uji Asumsi Klasik.....	46
4.1.6 Uji Kelayakan Model.....	52
4.1.7 Pengujian Hipotesis	53
4.2 Pembahasan.....	55
BAB 5: PENUTUP	59
5.1 Simpulan	59
5.2 Keterbatasan.....	59
5.3 Saran	60
JADWAL PENELITIAN	62
DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN.....	66

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1 Daftar Nilai Perusahaan (PBV)	3
2 Penelitian Terdahulu	21
3 Prosedur Pemilihan Sampel	27
4 Sampel Perusahaan <i>Property</i> dan <i>Real Estate</i>	28
5 Hasil Perhitungan Struktur Modal (DER)	41
6 Hasil Perhitungan Ukuran Perusahaan	42
7 Tingkat Suku Bunga	43
8 Hasil Perhitungan Nilai Perusahaan (PBV)	44
9 Hasil Analisis Linear Berganda	45
10 Hasil Uji Normalitas menggunakan Kolmogrov Smirnov	48
11 Hasil Uji Multikolonieritas dengan TOL dan VIF	49
12 Hasil Uji Autokorelasi (Durbin Watson)	50
13 Hasil Uji Kelayakan Model (Uji F)	52
14 Hasil Uji Koefisien Determinasi	53
15 Hasil Uji Hipotesis (t)	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1 Rerangka Konseptual.....	23
2 Hasil Uji Normalitas dengan Grafik P Plot	47
3 Hasil Uji Heteroskedastisitas dengan Scatterplot	51



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1 Perhitungan Debt to Equity Ratio.....	66
2 Perhitungan Ukuran Perusahaan.....	68
3 Tingkat Suku Bunga	70
4 Perhitungan Price to Book Value	71
5 Hasil Uji Regresi Linear Berganda dan Hasil Uji t	73
6 Hasil Uji Normalitas dengan Grafik P Plot	73
7 Hasil Uji Normalitas dengan Kolmogrov Smirnov	74
8 Hasil Uji Multikolonieritas dengan TOL dan VIF	74
9 Hasil Uji Autokorelasi dengan Durbin Watson	75
10 Hasil Uji Heteroskedastisitas dengan Scatterplot	75
11 Hasil Uji F	76
12 Hasil Uji Koefisien Determinasi.....	76